Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/4554

18. 05. 89

Sachgebiet 402

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Frau Oesterle-Schwerin und der Fraktion DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietpreisanstieges und zum Schutz vor überhöhten Mieten (Mietrechtänderungsgesetz 1989)

A. Problem

In den Ballungsgebieten sind die Mieten innerhalb eines Jahres um mindestens 15 % gestiegen. In Köln stiegen z. B. zwischen Mai und August 1988 die Preise bei Neuvermietungen über 20 % an. Immer mehr Haushalte können die steigenden Mieten nicht mehr bezahlen, sind vom Verlust ihrer Wohnung bedroht.

Diese Mietenexplosion ist die Folge der systematischen Verknappungspolitik des Bundes: Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau, Ablauf der Preis- und Belegungsbindungen der Sozialwohnungen, die steuerliche Gleichbehandlung von Neubauten mit dem Kauf von Altbauten. Insgesamt hat diese Politik das Angebot an preiswerten Wohnungen dramatisch verkleinert. Die Konkurrenz um die immer weniger werdenden preiswerten Wohnungen hat die Mieten nach oben getrieben. Mitverantwortlich für diese Entwicklung sind die Mietrechtänderungen von 1983.

Seither werden in die Berechnung der Mietspiegel nur noch diejenigen Mietverträge einbezogen, die jeweils in den letzten drei Jahren abgeschlossen wurden. Damit werden für alle Wohnungen jene überhöhten Mieten verbindlich, die wegen der Wohnungsknappheit bei jeder Neuvermietung durchsetzbar werden. Hierdurch wird der Mietanstieg zusätzlich beschleunigt.

Im zur Zeit gültigen Mietrecht werden ausschließlich bestehende Mietverhältnisse in einem gewissen, allerdings völlig unzulänglichen Maß geschützt. Wohnungssuchende dagegen stehen den Mietpreisforderungen der Haus- und Grundbesitzer nahezu rechtlos gegenüber. Das Wirtschaftsstrafrecht bietet keinen Schutz vor überhöhten Mieten und vor Mietwucher.

Durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen werden gerade einkommensschwächere Haushalte aus ihren preisgünstigen Altbauwohnungen verdrängt. Die Bevölkerung ganzer Stadtteile

wird „sozial ausgetauscht", Besserverdienende werden bevorzugt und die Einkommensschwachen an die Stadtränder gedrängt.

Die Mietrechtänderungen von 1983 wurden damit begründet, daß das damalige Mietrecht Investoren abschrecke, weil restriktive Preisbegrenzungen keine angemessene Rendite im Wohnungsbau versprächen. Ein gelockertes Mietrecht sollte zum Anreiz für mehr Investitionen werden: Der Sozialschutz der Bewohner/innen blieb dabei auf der Strecke.

Die heutige Wohnungsnot unterstreicht, daß das Versprechen, „die Mieterhöhungen von heute sind die Neubauwohnungen von morgen", nur die Öffentlichkeit täuschen sollte. Denn nicht der Bau neuer Wohnungen, sondern die Erhöhung der Gewinne der Haus- und Grundbesitzer sowie der Hypothekenbanken waren handlungsleitend für die Mietrechtänderungen von 1983.

B. Lösung

1. Das „übliche Entgelt" (ortsübliche Vergleichsmiete) wird wieder, wie vor der Gesetzesänderung 1983, aus den Mieten aller bestehenden Mietverhältnisse nicht preisgebundenen Wohnraums ermittelt und nicht nur aus den überdurchschnittlich hohen Mieten neu begründeter bzw. in den letzten drei Jahren in der Miete verteuerter Mietverhältnisse.
2. Die bisherige Kappungsgrenze für die Mietsteigerungen innerhalb von drei Jahren wird von 30 % auf 15 % gesenkt.
3. Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen werden verringert: Nicht mehr 11 %, sondern nur noch 7 % der Modernisierungskosten sind auf die Jahresmiete umlegbar. Zum Schutz vor zu aufwendigen Modernisierungen, die zu einer Verdrängung der bisherigen Mieter/innen führt, darf die Miete nach Modernisierung die „ortsübliche Vergleichsmiete" vergleichbarer Wohnungen (des nach der Modernisierung erreichten Standards) nicht übersteigen.
4. Schutz der Wohnungssuchenden: Bei Neuvermietung darf die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.
5. Verbesserter Schutz vor überhöhten Mieten: die Obergrenze des Mietspiegels darf nicht überschritten werden. In Einzelfällen ist nicht mehr wie bisher eine Überschreitung von bis zu 50 % zulässig, sondern zukünftig nur um bis zu 15 %. In Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf wird die maximale Geldbuße für Mietpreisüberhöhung von 50 000 DM auf 100 000 DM erhöht. Während des behördlichen Prüfverfahrens, ob eine überhöhte Miete vorliegt, wird der Mietzins amtlich festgesetzt.
6. Die Möglichkeit, ein Mieterhöhungsverlangen mit gestiegenen Kapitalkosten zu begründen, wird aufgehoben. Diese Regelung verlagert ohne ersichtlichen Grund Risiken der Finanzierung die vom Eigentümer eingegangen werden, einseitig auf die an der Entscheidung über die Finanzierung nicht beteiligten Mieter.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Keine. Vielmehr wird der Anstieg der Wohngeldausgaben gedämpft und somit mittelfristig der Bundeshaushalt entlastet.

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietpreisanstieges und zum Schutz vor überhöhten Mieten (Mietrechtänderungsgesetz 1989)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates folgendes Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

      aa) In Nummer 2 werden die Worte „in den letzten drei Jahren" durch die Worte „(ortsübliche Vergleichsmiete)" ersetzt.

      bb) Nummer 3 erhält folgende Fassung:

      „3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht mehr als 15 vom Hundert erhöht."

   b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

      aa) Folgender neuer Satz 3 wird eingefügt:

      „Liegt im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens ein Mietspiegel vor, muß der Anspruch mit dem Mietspiegel begründet werden."

      bb) Der bisherige Satz 3 wird zu Satz 4. Der bisherige Satz 4 wird zu Satz 5 und erhält folgende Fassung:

      „Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für vergleichbare Wohnungen, so genügt in der Regel die Benennung von drei Wohnungen anderer Vermieter."

   c) Absatz 3 Satz 2 erhält folgende Fassung:

   „Wird die Klage binnen dieser Frist nicht erhoben, so kann ein neues Erhöhungsverlangen frühestens neun Monate nach Ablauf der Klagefrist gestellt werden, es sei denn, daß das frühere Verlangen nicht wirksam war."

   d) In Absatz 4 wird das Wort „dritten" durch das Wort „vierten" ersetzt.

   e) In Absatz 5 werden in Satz 3 die Worte „von zwei Jahren" durch die Worte „von drei Jahren" ersetzt.

2. Nach § 2 wird folgender § 2a eingefügt:

   „§ 2a

   Schutz vor Mietüberhöhung bei Neuvermietung

   Wird nicht preisgebundener Wohnraum neu vermietet, darf kein Mietpreis verlangt werden, der die in § 2 Abs. 1 Nr. 2 definierten Entgelte (ortsübliche Vergleichsmiete) übersteigt."

3. § 3 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Satz 1 werden die Worte „elf vom Hundert" durch die Worte „sieben vom Hundert" ersetzt.

   b) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

   „Der verlangte Mietzins darf die üblichen Entgelte nicht übersteigen, die unter Berücksichtigung der baulichen Maßnahmen in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind."

   c) Die bisherigen Sätze 2 bis 6 werden zu den Sätzen 3 bis 7.

4. § 5 wird aufgehoben.

5. § 10 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

   „(1) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters/der Mieterin von den Vorschriften der §§ 1 bis 9 abweichen, sind unwirksam."

   b) Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen.

   c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2.

Artikel 2

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch Artikel 8 Nr. 5 des Gesetzes vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721), wird wie folgt geändert:

§ 5 wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Satz 2 werden die Worte „in den letzten drei Jahren" gestrichen.

   b) Satz 3 erhält folgende Fassung:

   „Nicht unangemessen hoch sind im vom Vermieter zu begründenden Einzelfall solche Ent-

gelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern diese unter Zugrundelegung der nach Satz 2 maßgeblichen Entgelte nicht um mehr als 15 vom Hundert überschritten werden."

2. Folgender neuer Absatz 2 wird eingefügt:

   „(2) Bei begründetem Verdacht wird bis zur behördlichen Feststellung einer Mietpreisüberhöhung der Mietpreis amtlich festgesetzt."

3. Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und erhält folgende Fassung:

   „(3) Die Ordnungswidrigkeit kann in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf (§ 5a Wohnungsbindungsgesetz) mit bis zu 100 000 Deutsche Mark, in anderen Gebieten mit bis zu 50 000 Deutsche Mark geahndet werden."

Artikel 3

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bonn, den 18. Mai 1989

Dr. Lippelt (Hannover), Frau Oesterle-Schwerin, Frau Dr. Vollmer und Fraktion

Begründung

Allgemeiner Teil

Mietrechtsänderungen 1983

Die heutige Mietexplosion besonders in den Ballungsgebieten ist die Folge der systematischen Verknappungspolitik des Bundes: Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau, Ablauf der Sozialbindungen, steuerliche Gleichbehandlung von Neubauten mit dem Kauf von Eigentumswohnungen in Altbauten. Insgesamt hat diese Politik das Angebot an preiswerten Wohnungen dramatisch verkleinert.

Die Konkurrenz um die immer weniger werdenden preiswerten Wohnungen hat die Mieten nach oben getrieben. Mitverantwortlich für diese Mietentwicklung sind die Mietrechtänderungen von 1983.

Hohe Mietabschlüsse können auch bei allen Bestandsmieten durchgesetzt werden

Bis 1983 war nach Meinung der Haus- und Grundbesitzer der Mietanstieg, oder wie sie es nennen: die Anpassung an die Marktlage — dadurch behindert, daß bei der Vergleichsmiete auch solche Mietverträge berücksichtigt wurden, die schon vor Jahren abgeschlossen wurden. Diese „Alt"-Mieten sind z. T. wesentlich niedriger als die heutigen Preise. Wie das IFO-Institut/München feststellte, liegt auch heute noch die Miete derjenigen, die 10 Jahre und länger in ihrer Wohnung leben, um 15 % und mehr unter der Marktmiete.

Seit 1983 werden in die Ermittlung der sogenannten Vergleichsmiete nicht mehr alle Mieten einbezogen, sondern nur noch diejenigen Verträge, die in den letzten drei Jahren abgeschlossen wurden. Diese neuen Verträge liegen aber weit über den anderen Mieten im Wohnungsbestand, weil die Wohnungsknappheit die Preise mit jeder Neuvermietung weiter nach oben treibt. Weil insgesamt das Vergleichsmietenniveau ansteigt, können diese höheren Mieten dann auch bei allen anderen Mieter/innen eingefordert werden.

Mit der Neuregelung von 1983 geraten die Mieter/innen, die schon lange in ihrer Wohnung leben, unter den gleichen wirtschaftlichen Druck wie alle diejenigen, die dringend eine größere Wohnung brauchen, die aus beruflichen Gründen umziehen oder auf der Suche nach Arbeit in eine andere Stadt gehen.

Mietsprünge durch 30 %-Kappungsgrenze

Als Geschenk für die Wohnungsspekulanten wurde die Möglichkeit eingeführt, die Miete auch einmalig um 30 % zu erhöhen. In den folgenden drei Jahren darf dann die Grundmiete nicht mehr erhöht werden.

Preisgünstige Wohnungen, die unterhalb des Mietspiegels liegen, wurden seitdem zum noch begehrteren Spekulationsobjekt. Damit wurde die rechtliche Möglichkeit für die Vertreibung der bisherigen einkommensschwachen Mieter/innen eingeleitet.

Nach einer 30 %igen Erhöhung der Grundmiete kann die Miete dann erneut nach Abschluß von Modernisierungsmaßnahmen erhöht werden. Können die Mieter/innen nicht mehr bezahlen und ziehen aus, ist die nächste Erhöhung fällig, denn die Wohnungssuchenden sind gezwungen, nahezu jede Miete zu akzeptieren. Oder aber, die Wohnung wird nach der Modernisierung als Eigentumswohnung verkauft. Jährlich gehen schon jetzt rd. 100 000 Wohnungen durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für die Versorgung unterer Einkommensbezieher/innen verloren.

Mitverursacht wurde die Mietenexplosion auch durch die Aufweichung des Wirtschaftsstrafrechtes. Seit dessen Änderung im Jahre 1983 gilt: Wenn die Miete mehr als 20 % über der Miete vergleichbarer Wohnungen liegt, so ist die Mietpreisüberhöhung lediglich eine Ordnungswidrigkeit. In dem zugrunde gelegten Mietvergleich werden ebenfalls nur die Mietverträge der letzten drei Jahre berücksichtigt. Die Praxis der Ordnungsbehörden, aber auch die Höhe der im Wirtschaftsstrafgesetz vorgesehenen Bußgelder bieten keine Abschreckung vor Mieterhöhungen. Die Bußgelder können durch künftige Gewinne mehr als ausgeglichen werden. Seit 1983 ist im Interesse der Haus- und Grundbesitzer gesichert, daß Mietpreisüberhöhungen bis zu 50 % in dem Moment ausdrücklich zulässig sind, wenn diese geforderte Miete nur die laufenden Aufwendungen des Eigentümers decken und wenn kein Mißverhältnis zwischen dem geforderten Preis und der angebotenen Leistung besteht. Seither ist der Luxusmodernisierung somit auch der gesetzliche Weg geebnet. Der Schutz vor überhöhten Mieten existiert faktisch nicht mehr.

Große Koalition gegen Mieter/innen

Die Vorarbeiten zu diesen Gesetzesänderungen leistete die SPD-FDP-Regierung 1982. Infolge der „Wende" war sie nicht mehr in der Lage, das Gesetz im Deutschen Bundestag durchzusetzen. Die CDU/CSU-FDP-Regierung brauchte diesen Entwurf dann nur noch aus der Schublade holen.

In diesem Gesetz haben die Haus- und Grundbesitzer ihre Interessen mit der Behauptung durchsetzen können, daß das damalige Mietrecht Investoren abschreckte, weil restriktive Preisbegrenzungen keine angemessene Rendite im Wohnungssektor versprächen.

Der Slogan „Die Mieterhöhungen von Heute sind die Neubauwohnungen von Morgen" entpuppt sich heute, angesichts der aktuellen Wohnungsknappheit als leeres Versprechen. Nicht die Schaffung neuer Wohnungen, sondern die Erhöhung der Gewinne der Haus- und Grundbesitzer, der Spekulanten und der Banken standen auf der Tagesordnung. Der soziale Schutz der Bewohner/innen blieb auf der Strecke.

Eigenbedarfskündigungs-Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Die jüngsten Urteile des Bundesverfassungsgerichts vom 14. Februar 1989 haben die Gewichte noch weiter zuungunsten der Mieter/innen verschoben. Seither besteht der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen nicht mehr.

Galten bis zu diesem Urteil noch Ausschlußgründe, die schon von vornherein eine Eigenbedarfsklage für den Eigentümer aussichtslos machten, so hat das Bundesverfassungsgericht jetzt festgestellt, daß jede Begründung des Eigentümers berechtigt ist, solange sie nur „nachvollziehbar und vernünftig" erscheint. Nun gilt nicht mehr, daß der Eigentümer selbst von akutem Wohnungsmangel betroffen sein muß und seinen dringenden Bedarf auch nachweisen kann. Das Bundesverfassungsgericht hat unterstrichen, daß allein der Wille ausschlaggebend ist, sein Eigentum nutzen zu wollen.

Damit wird der Schutz der Mieter/innen auf die Sozialklausel des BGB reduziert, d. h. eine Kündigung kann nur dann abgewiesen werden, wenn eine unzumutbare Härte vorliegt und keine ausreichende Ersatzwohnung verfügbar ist. Die Beweislast wurde von dem Vermieter auf die Mieter/innen übertragen.

Wirtschaftliche Verwertung der Wohnung

In seinem zweiten Urteil hat das Bundesverfassungsgericht ausdrücklich erlaubt, daß ein Mietverhältnis auch dann gekündigt werden kann, wenn mit einer leeren Wohnung ein höherer Verkaufspreis erzielt werden kann. Damit wird das bisherige Mieterschutzprinzip umgangen, wonach eine Kündigung wegen Mieterhöhung ausgeschlossen ist; denn nach dem Verkauf sind bei einer anschließenden Neuvermietung wesentlich höhere Mieten erzielbar. Mit diesen Urteilen hat das Bundesverfassungsgericht erneut den absoluten Vorrang des Eigentums und der wirtschaftlichen Verwertungsinteressen gegenüber sozialen Belangen unterstrichen.

Ziel der Gesetzesänderung ist:

— Die Mietexplosion in den Ballungsgebieten zu stoppen;

— Verdrängungen von Mieter/innen durch Modernisierung zu verhindern;

— das Interesse von Spekulanten an der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einzudämmen;

— Wohnungssuchende vor unbezahlbaren Forderungen und Mietwucher zu schützen.

Im einzelnen

Artikel 1: Änderung des Miethöhengesetzes

1. Zu § 2 Abs. 1 Nr. 2

Im Mietspiegel werden im bisherigen Gesetz die Mietabschlüsse der jeweils letzten drei Jahre berücksichtigt. Dadurch wird die Mietsteigerung im gesamten Wohnungsbestand beschleunigt, da bei Neuvermietung wegen des knappen Angebots höhere Mieten durchsetzbar sind. Der Anstieg des Mietniveaus wird hingegen gedämpft, wenn auch alle älteren preisgünstigeren Mietverträge in die Ermittlung der Durchschnittsmieten eingehen.

2. § 2 Abs. 1 Nr. 3

Der Mieterhöhungsspielraum von bisher maximal 30% wird auf 15% innerhalb von drei Jahren begrenzt.

3. § 2 Abs. 2 Satz 3 (neu)

Der Vorrang des Mietspiegels als Begründungsinstrument wird klargestellt. Dies gilt gleichermaßen für das Mieterhöhungsverlangen und für die Verwendung des Mietspiegels als gerichtliches Beweismittel bei der Feststellung der zulässigen Miethöhe.

4. Zu § 2 Abs. 3 Satz 2

Die neue Regelung verhindert, daß Mieterhöhungen fehlerhaft zu Lasten des Mieters und der Mieterinnen begründet werden. Nach bisherigem Recht kann der Vermieter dies nachträglich auch während des Mieterhöhungsklageverfahrens heilen. Die Änderung stellt den Rechtszustand vor der Gesetzesänderung von 1983 wieder her.

5. Zu § 2 Abs. 4

Die Änderung stellt den Rechtszustand vor der Gesetzesänderung 1983 wieder her. Die erhöhte Miete ist erst nach Ablauf eines Quartals zu zahlen.

6. Zu § 2 Abs. 5 Satz 3

Der Mietspiegel soll frühestens nach Ablauf von drei Jahren überprüft und fortgeschrieben werden. Hierdurch wird eine Verlangsamung des Mietpreisanstieges und eine Beruhigung am Wohnungsmarkt erreicht.

7. Zu § 2a (neu)

Im bisherigen Mietrecht werden nur bestehende Mietverhältnisse, aber nicht die Wohnungssuchenden geschützt. Diese sind durch wachsende Konkurrenz um eine immer kleiner werdende Zahl von preiswerten Wohnungen gezwungen, nahezu jede Preisforderung der Hausbesitzer zu akzeptieren. Wie im Wohngeld- und Mietenbericht 1987 festgestellt wird, versuchen viele Haushalte, den finanziellen Druck der Mietsteigerungen durch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen auszugleichen. Mit steigendem Mietniveau wird die Überbelegung in den Wohnungen zunehmen. Besonders Haushalte mit Kindern, die über ein geringes Einkommen verfügen, sind die Leidtragenden dieses „Trend zur kleineren Wohnung".

Daher soll im neuen Gesetz bei Neuvermietung die Miete nur bis zur Vergleichsmiete erhöht werden können.

8. Zu § 3 Abs. 1

Besonders für einkommensschwache Haushalte, die in preisgünstigen Altbauten leben, sind die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen oft der Beginn eines Verdrängungsprozesses. Um die Mieterhöhungen zu begrenzen, dürfen nur noch 7 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Die dabei unterstellte Amortisationszeit von rund 15 Jahren wird von der technischen Lebensdauer der Modernisierungsmaßnahmen weit übertroffen. Durch diese Änderung werden die modernisierungsbedingten Mietsteigerungen um ca. 20 % niedriger werden.

Die bisherige Regelung des § 3 bot keinen Schutz vor Luxusmodernisierung, die oft die Verdrängung besonders von einkommensschwächeren Haushalten bewirkte. Nach der Rechtsprechung ist eine Überschreitung der Vergleichsmiete grundsätzlich um bis zu 20 % zulässig, bei Nachweis, daß die Miete nur die laufenden Aufwendungen deckt, sogar um bis zu 50 %.

Die Neufassung besagt, daß in der Regel die Miete von Wohnungen mit gleichem (neuem) Ausrüstungsstandard als Orientierung herangezogen wird.

9. Zu § 5

Die Möglichkeit, ein Mieterhöhungsverlangen mit gestiegenen Kapitalkosten zu begründen, wird aufgehoben. Diese Regelung verlagert ohne ersichtlichen Grund Risiken der Finanzierung, die vom Eigentümer eingegangen werden, einseitig auf die an der Entscheidung über die Finanzierung nicht beteiligten Mieter.

10. Zu § 10 Abs. 1

Die Streichung dient der Formalisierung des Mieterhöhungsverfahrens und erweitert den Schutz der Mieter/innen.

11. Zu § 10 Abs. 2

Die Staffelmiete hat mit zur Erhöhung des Mietniveaus beigetragen.

Artikel 2: Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes

1. Zu § 5 Abs. 1

Der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung wird nunmehr gesetzlich konkretisiert.

Durch Rechtsentscheide von Oberlandesgerichten wurde die Grenze von einer bis zu 50 %igen Überschreitung für den Fall als zulässig erklärt, daß diese Miethöhe nachweislich zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Eigentümers nötig ist. Diese Grenze wird im Gesetz auf 15 % begrenzt.

2. Zu § 5 Abs. 2

Nach bisherigem Recht muß die vereinbarte Miete solange gezahlt werden, bis ein überhöhter Mietpreis amtlich festgestellt wird. Damit geht die Verfahrensdauer ausschließlich zu Lasten der Mieterinnen und Mieter. Daher soll bei begründetem Verdacht auf überhöhte Mieten bis zur amtlichen Feststellung die Miete von den Behörden festgesetzt werden.

3. Zu § 5 Abs. 3

Die Geldbuße wird in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf auf maximal 100 000 DM erhöht, da gerade bei angespanntem Wohnungsmarkt die Geldbußen von maximal 50 000 DM durch zukünftige Gewinne mehr als ausgeglichen werden können.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333